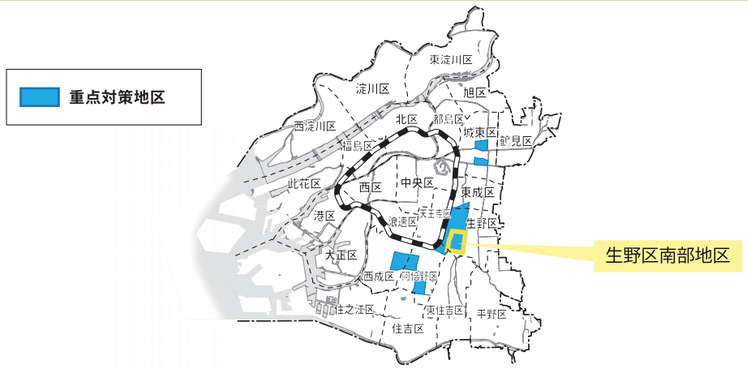
対象エリア



区名	町丁名
城東区	今福西1～2丁目、今福南1～2丁目、鴫野東3丁目、天王田
東成区	大今里西3丁目、玉津3丁目、東小橋3丁目(15～20番(岩崎橋今里線(千日前通)以南))
天王寺区	勝山4丁目(2番、3番、5番、6番(勝山通線(勝山通)以北))、烏ヶ辻1丁目、下味原町、堂ヶ芝1丁目、東上町
生野区	生野西1～4丁目、勝山北1～5丁目、勝山南1～2丁目、鶴橋1～5丁目、中川西1～3丁目、林寺1丁目、桃谷1～5丁目
生野区南部地区	生野東1～4丁目、勝山南3～4丁目、舎利寺1～3丁目、林寺2丁目(1～16番、17番の一部、18番(生野線以北))、林寺3丁目、林寺5丁目
阿倍野区	阿倍野筋4丁目(18～24番)、阿倍野筋5丁目(10～13番)、阿倍野元町(1～2番(木津川平野線(松虫通)以北))、王子町2丁目(2番、4～17番(木津川平野線(松虫通)以南))、王子町3～4丁目、共立通1～2丁目、天王寺町北1丁目(1～5番、6番の一部、7～10番(天王寺吾彦線以東))、天王寺町北2～3丁目、天王寺町南1丁目(1番)、天王寺町南2丁目(1番、2番、5番、6番)、天王寺町南3丁目(1番)、播磨町1丁目(1～22番(柴谷平野線(南港通)以北)、阪南町2～4丁目、阪南町5丁目(1～22番(柴谷平野線(南港通)以北))、松虫通1丁目(1～12番(木津川平野線(松虫通)以北))、松虫通2丁目、松虫通3丁目(1～4番、8番(木津川平野線(松虫通)以北))、丸山通1～2丁目、
西成区	岸里1丁目、聖天下1～2丁目、天下茶屋1～3丁目、天下茶屋東1～2丁目、花園南1～2丁目

ご相談・お問い合わせ

生野区南部地区以外でのご相談・お問い合わせ

大阪市都市整備局 耐震・密集市街地整備 受付窓口

TEL.06（6882）7053

大阪市立住まい情報センター4階 ⑤番窓口

〒530-0041　大阪市北区天神橋6丁目4−20

営業時間：平日・土曜 9時～19時、日曜・祝日 10時～17時

休館日：火曜（祝日の場合は翌日）、
祝日の翌日（日曜・月曜の場合は除く）、年末年始

上記休館日のほか、臨時休館や特別に開館する日があります。

Osaka Metro谷町線・堺筋線、阪急電鉄「天神橋筋六丁目駅」3号出口直結
JR大阪環状線「天満駅」から北へ約650m

生野区南部地区でのご相談・お問い合わせ

大阪市都市整備局 生野南部事務所

TEL.06（6717）8266

生野区役所5階

〒544-8501　大阪市生野区勝山南3丁目1−19

開庁時間：平日 9時～17時30分　閉庁日：土曜、日曜、祝日、年末年始

「大阪市民間老朽住宅建替支援事業建替建設費補助制度」ホームページ
▶ https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000531918.html

2022.4

令和４年度版

古い建物から 集合住宅への建替えを補助します!

〔大阪市民間老朽住宅建替支援事業建替建設費補助制度〕

古い建物を集合住宅（マンション・アパートなど）に建替える場合、**実施設計費、工事監理費、解体費、共同施設整備費**の一部を補助します。

対象エリア

重点対策地区（次ページ参照）

補助率

設計・解体等に要する費用の **2/3** 以内

			単独建替		共同建替
主な補助要件 ※1	建替え前	建築年	昭和56年5月31日以前		
		用途	問わない（解体後2年以内の跡地でも可）		
	建替え後	敷地面積	100㎡ 以上 200㎡ 未満	200㎡ 以上	200㎡ 以上
		建物形式	集合住宅（耐火建築物、準耐火建築物など）		
		階数	問わない	3 階建て以上	
		住戸規模	35㎡以上120㎡以下（小規模住宅は、18㎡以上）		
		建物等の後退・空地等	道路境界線から50cm以上後退し、接道部の周辺に敷地面積の5%以上の空地（緑地を含む）を整備		
		省エネ基準適合	詳しくは窓口までお問い合わせください。		
補助対象項目 ※2	実施設計費・工事監理費 解体費等（解体・整地）		○	○	○
	共同施設整備費	空地等整備費（通路・緑地等）	○	○	○
		住宅用駐車施設整備費 共用通行部分整備費（EV整備）	○	○	○
		共用通行部分整備費（EV以外） 機械式駐車場整備費 供給処理施設整備費　等	×	×	○

※1 その他の要件は建設基準（次ページ参照）をご覧ください。

※2 補助対象項目ごとに限度額があります。

（参考）活用事例

建替え前

建替え後

紙面の都合上、省略している部分がありますので、詳しくは相談窓口（裏面）へお問い合わせください。

（参考）建設基準

大阪市民間老朽住宅建替支援事業建替建設費補助制度補助金交付要綱及び同要領より抜粋

第１章　総則

●定義

第1　この基準における用語の意義は、「大阪市民間老朽住宅建替支援事業建替建設費補助制度補助金交付要綱」に定める用語の意義と同一とする。

●他の要綱等の規定の遵守

第2　大阪市主要生活道路不燃化促進整備事業建設費補助制度補助金交付要綱第3条第2項の認定を受けた防災コミュニティ道路の沿道において建替えを行う場合は、同要綱第2条第11号に規定する壁面後退を行うとともに、大阪市主要生活道路不燃化促進整備事業建設費補助制度補助金交付要領第3条に定める整備基準を満たすこと。

2　大阪市狭あい道路拡幅促進整備要綱第2条第1号に規定する狭あい道路の沿道において建替えを行う場合は、大阪市狭あい道路拡幅促進整備補助金交付実施要領第4条に定める整備の仕様を満たすこと。また、当該狭あい道路が大阪市狭あい道路拡幅促進整備要綱第2条第1号のイに規定する2項道路である場合は、大阪市狭あい道路拡幅促進整備補助金交付要綱第7条に定める道路中心鋲の設置を行うこと。

第２章　住宅の計画

●共通事項

第3　主な屋外の歩行空間、共用階段及び共用廊下の床の仕上げは、滑りやつまずきに対する安全性に配慮すること。

2　主な屋外の歩行空間の階段及び傾斜路、並びに共用階段の傾斜部分には連続した手すりを少なくとも片側に設置すること。ただし、勾配が20分の1以下、又は高低差が16cm以下かつ勾配が12分の1以下の傾斜路については、この限りではない。

3　共用階段及び共用廊下には、手すりの設置等落下防止のための措置を講じること。

●建物構造、建物等の後退及び空地の整備

第4　防火地域内等における建物の構造が、耐火建築物等又は準耐火建築物等であること。

2　建物及び駐車施設等は、建築基準法上の道路境界線から0.5m以上後退すること。

　後退部に緑地等を設ける際は、緊急時に車両が通行できるようにすること。また、当該後退部に塀若しくはフェンス（隣地境界線に沿って設けるものを除く。）又は門を設置してはならない。

3　接道部の周辺に敷地面積の5%以上の一定のまとまりのある空地（緑地を含む。）を設けること。

　道路沿いの屋外床面の仕上げは、タイル、インターロッキング等により美装化すること。

●住棟へのアプローチ等

第5　敷地内の通路等は次の各号に定めるところによる。

（1）主な歩行空間の幅員は0.9m以上とし、高低差が生じる場合にはできる限り傾斜路を設けること。

（2）主な屋外に設置する階段の勾配は、T(踏面。以下同じ。)≧24cm、かつ55cm≦T＋2R（蹴上げ。以下同じ。）≦65cmとすること。

●共用階段

第6　共用階段は、次の各号に定めるところによる。

（1）主な階段の勾配はT≧24cm、55cm≦T＋2R≦65cmとすること。

（2）構造は最上段の通路への食い込みや最下段の通路への突出がないものとする。

（3）蹴込板を設置するとともに、蹴込寸法を3cm以下とすること。

●共用廊下

第7　共用廊下は、次の各号に定めるところによる。

（1）共用廊下には段差を設けてはならず、また、やむを得ず高低差が生じる場合は、勾配12分の1（高低差が10cm未満の場合は、勾配8分の1）以下の傾斜路を設けること。

（2）共用廊下の壁の片側に手すりの設置ができるようにしていること。

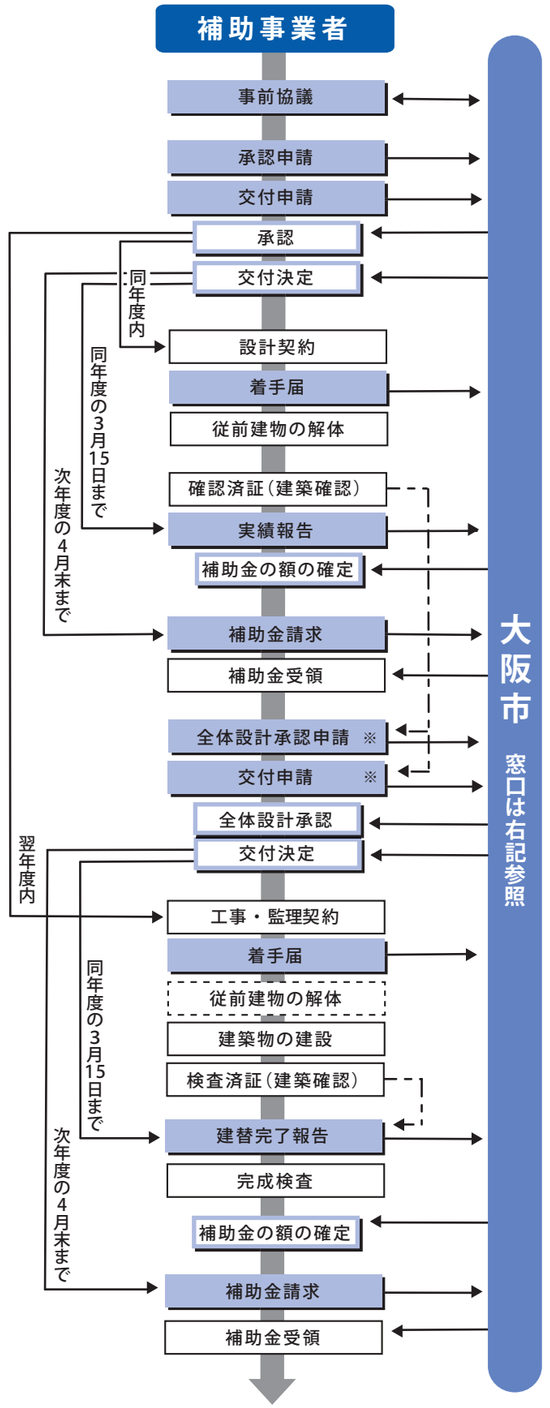
●制度適用の表示

第8　当該住宅の建設工事中の表示については、A3版（縦29.7cm×横42.0cm）以上とし、「大阪市民間老朽住宅建替支援事業」を適用している旨を明記のうえ表示すること。また、建替後の住宅に設置する標示板については、縦17cm×横35cm程度の石又は金属製（SUS304）とし、「大阪市民間老朽住宅建替支援事業補助制度適用住宅」を3段書きで掘り込み又はエッチングで行ったものを一般の通行人および入居者に周知できる位置に表示すること。

●住戸の規模

第9　各戸の住宅専用床面積（バルコニー、アルコーブ、共用部分からの点検が可能なメーターボックス等を除く。以下同じ）が35㎡以上120㎡以下で、かつ、2以上の居住室を有するものであること。なお、小規模住戸を設置する場合の住宅専用床面積については、18㎡以上かつ１以上の居住室を有するものであること。

手続きの流れ



・手続きには時間がかかりますので、お早めにご相談ください。

・事前相談には、登記事項証明書・登記簿謄本（土地）、固定資産（家屋）評価証明書（建築年・共有者氏名・棟明細の記載があるもの）、建物写真などを持参してください。

・**補助金の交付決定前に建替えや解体の工事契約または工事着手をした場合は、補助金を受けることができません。（工事契約または工事着手後の申請はできません。）**

・**補助対象項目ごとに限度額があります。**

・3月15日までに建替え工事等を完了し、実績報告の手続きを行ってください。

・補助金額については、予算の範囲内の額となります。

・この補助金は、所得税法上、確定申告により総収入金額に算入しなくてもよい場合があります。詳しくは税務署へお問い合わせください。

・建替えや解体に伴い、固定資産税・都市計画税額が変わる場合があります。詳しくは土地・家屋のある区を担当する市税事務所へお問い合わせください。

※補助事業にかかる建設工事の事業期間が複数年度にわたる場合、全体設計承認を行うとともに、毎年4月1日に当該年度分の交付申請を行ってください。

その他の補助制度について

・大阪市では、古い木造住宅等の解体の際に利用できる補助制度や、狭あい道路に面した建物の建替え等の際、後退した部分を道路として整備する場合、拡幅整備費用の一部を補助する制度があります。詳しくは大阪市ホームページをご確認ください。